Information Package on Housing

Prepared by the

New Brunswick Advisory Council on the Status of Women

February 1986

87-01503/

Information Package

Housing Problems - general	2
- as they pertain to women	2
Canada Mortgage and Housing Corporation	8
New Brunswick Housing Corporation	13
Department of Income Assistance	16
On-going housing studies in N.B.	16
Groups actively addressing housing issues	17
Relevant legislation	18
Some N.B. housing statistics	18

Housing problems

General problems related to housing

- lack of affordable rental housing

- low rates of apartment vacancies, public housing vacancies

- unsuitability of available housing for:
  - families with children
  - the disabled
  - senior citizens

- inadequacy of available housing
  - in terms of safety, security, maintenance, cleanliness, design

Problems specific to women

- low or moderate incomes put many women at a disadvantage in obtaining affordable and suitable housing

- women who have low or moderate incomes and also are single parents and/or in transition (e.g. due to marital breakdown or spousal violence) and/or disabled face added practical difficulties in finding affordable and suitable housing.

- as there are more elderly women than elderly men, a greater number of elderly women than men face housing problems or crises.

- many women in renting situations are using over 30% of their income for shelter (CMHC identifies anyone using over 30% of their income on housing as being in a housing crisis).

Problems with housing studies as they relate to women

"Nowhere in Canada's most detailed statistical information on housing conditions was there application of a variable that indicates differences by gender.

"Recognition of sex-specific needs and most importantly the economic status of over one-half of the population has been lacking...Canadian models of housing demand have been based on fairly homogeneous, anonymous definitions of the family and household. Younger single women (under age 35) were assumed to be temporary consumers, achieving no more than a marginal income level during their early years in the labour force and posing no appreciable influence on housing demand. It was assumed that women entering the labour force as spouses would never constitute a very large group. And it was not expected that such factors as health and unemployment would foster the emergence of women as principal wage earners and economic heads of families. These assumptions, contrary to actual trends in the 1970s, presented an unrealistic and static view of women. To some extent they reflect the sex bias of the primarily male group of housing forecasters.

"Women of all ages are primary consumers of housing - unattached singles, widows, principal wage earners supporting families, and heads of households as principal recipients of government income assistance through transfer payments. Yet,

women were not even identified in economic literature analyzing consumer demand for housing as a commodity." - Janet McClain and Cassie Doyle, Women and Housing, a 1984 publication of the Canadian Council on Social Development.

Not only are women's needs not acknowledged in housing policy, some basic statistics about women's housing situation are lacking. For example, since married women living with their husband are not identified statistically (married couples' households are termed male-headed in the 1980 statistics) we only have statistics for women-living-without-a-husband (single women, female heads of families, women living together). These are not comparable to statistics for men since statistics for men include married men living with women. However, we can at least get a picture of the living and housing standards of most women-living-without-a-husband, or, stated more positively, female primary housing consumers.

43% of women over age 15 in N.B. are not living with a husband (158,660 are and 107,165 are not, according to the 1982 Census) and so the following statistics speak mostly of the housing conditions of that 43% of N.B. women who are female primary housing consumers (f.p.h.c.).

How are women housed?

In N.B. in 1980, 46% of female primary housing consumers (single, lone heads of families, etc.) owned their living accomodation compared to 81% of men (all men). Therefore, 54% of these women, or the majority, were renting, compared to 19%

of all men. Close to the majority (43.1%) of the female primary consumers who were renting in N.B., were using over 30% of their income for shelter (CMHC says that anyone using over 30% is in a housing crisis). Only 15% of male renters were using more than 30% of their income for shelter (Statistics Canada, 1980).

Therefore, we can say that in N.B. women who are single, lone heads of families or otherwise not living with a husband mostly rent their accommodation, and a large number of those female renters must take an excessive portion of their income for rent.

New Brunswick female primary housing consumers (f.p.h.c.) are more often homeowners than the Canadian average: the national average is 37% while in N.B. 46% of f.p.h.c. are homeowners. This is consistent with the statistics for N.B. as a whole: 76% of all dwellings are owned here (only Newfoundland has a higher rate of 82%) compared to a national average of 63%.

Condition of dwelling

Although statistics by sex of owner/renter are not available, N.B. and P.E.I. had the highest number of dwellings in need of major repairs, 18.9%. The provincial average was 12.9%. N.B. held this dubious title for owned dwellings (20% needed major repairs) and for rented dwellings (15.7%) (CMHC, 1982).

Subsidized housing

Women have been the major beneficiaries of housing programs in N.B. and in Canada. In 1980, close to 3,500 single women

and 1,150 single mothers received assistance from the Public Housing or Non-Profit Cooperative Housing Programs in N.B. Almost all single persons and single heads of families helped by social housing programs were female.

A 1981 survey conducted by CMHC showed that over 60% of Canadian public housing units (those built in 50's and 60's - ghettos) were occupied by female, single-parent families and single women. Furthermore applications from female-headed households outnumbered all other applications for public housing across the country.

The Non-Profit and Cooperative Housing Program of CMHC, which is the CMHC's principal on-going program for low-income Canadians, has been used in other parts of Canada by women's groups to get transition houses, second-stage housing, etc. In N.B. it has not yet been used as such, although it has been used for senior citizens, mentally retarded persons, etc. (CMHC, 1982).

Women's income

In 1981 the average income of women in New Brunswick was $7,546 compared to $14,998 for men. In the Atlantic provinces the average income of male-headed families (i.e. married couples with or without children) was $24,243 while for female-headed families (i.e. single-female-headed families with unmarried children) it was $11,931. 58.6% of these female-headed families were concentrated in the under-$10,000-a-year income bracket as compared to only 16.2% of the male-headed families. While only 8.9% of the female-headed families had annual incomes

of more than $25,000 (with only 1.9% on annual incomes over $40,000), 40.7% of male-headed families did (with 12.7% on annual incomes over $40,000).

The problem with these statistics is that the so-called male-headed families may include both one or two-earner families while the female-headed families are almost exclusively one-earner. Statistics Canada persists in collecting data in this form which makes accurate, clear comparisons impossible. What needs to be collected is the annual average income of single-parent families by sex of parent; and the annual average income of two-parent families by sex(es) of earner(s) (male parent only, female parent only, both parents).

In spite of their shortcomings, the statistics do reveal that female single parents have incomes so low as to prohibit these women's access to decent housing.

Housing need

Housing core need is assessed by the Canada Mortgage and Housing Corporation using the following three criteria:

1. AFFORDABILITY - Is affordable housing available?
2. ADEQUACY - Does housing meet basic health and safety standards?
3. SUITABILITY - Is available housing suitable for family composition?

The people experiencing a housing core need would include members of the following groups: Welfare recipients; (including: single displaced people, single-parent families, and two-parent families), the working poor, the physically handicapped, senior citizens on fixed incomes, and the psychiatrically disabled.

A study undertaken by CMHC to examine "core housing need" in 1981 confirmed that women were having serious problems with housing. The research revealed that the most disadvantaged household types were single female-parent-headed households and single females living alone. These two groups experienced over twice the core housing need of their male equivalents (CMHC Housing Affordability Problems and Housing Need in Canada and the United States: A Comparative Study, Ottawa 1981).

Furthermore, a recent CMHC evaluation (CMHC, section 56.1 non-profit and co-operative Housing Program Evaluation, 1983) of their current non-profit and co-operative housing program, presented a striking account of gender disadvantage (35% single-parent females and 30% single female compared to 17% single-parent males and 19% single male experiencing housing need.)

Canada Mortgage and Housing Corporation

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) was incorporated as a Crown corporation on 1 January 1946 by an Act of Parliament, with the authority to act for the Government of Canada in all matters prescribed by housing legislation, principally the National Housing Act (NHA). CMHC currently

reports to Parliament through Bill Knight, Minister of Labour.

CMHC's activities are governed by the National Housing Act and its regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and, in certain respects, the Financial Administration Act. The Corporation's legislation is permissive and facilitative rather than mandatory and comprehensive. This gives the Corporation flexibility in dealing with regional circumstances and with day-to-day problems.

CMHC's mission as embodied in the National Housing Act is to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing housing, and the improvement of housing and living conditions. In addition, CMHC and the NHA have been used to further government objectives such as economic growth, job creation and energy conservation.

Under the terms of the NHA, the Corporation is authorized, on the government's behalf, to establish a system of mortgage loan insurance; to acquire lands for public purposes; and to assist Canadians, mainly by the provision of loans and contributions, in gaining access to suitable accommodation, whether as homeowners, tenants or members of co-operative organizations, and in improving existing dwellings and the quality of their community environment. It also has a general mandate to improve the quality of housing and community planning through research, development and the dissemination of useful information, and to act as a policy adviser to the government (CMHC Annual Report 1984).

CHMC programs include the categories of Social Housing (e.g. Public Housing, Rural and Native Housing, Non-Profit and Co-op

Housing), Rehabilitation and Conservation (e.g. Residential Rehabilitation Assistance Program - RRAP), Research, Development and Information (e.g. Housing Technology Incentives Program, External Research Program) and Market Housing. Market Housing includes programs to encourage rental construction in areas with the lowest vacancy rates, to assist home-owners facing financial hardships on renewing mortgages at higher interest rates, and to stimulate new housing construction which is a source of employment and improves access to affordable housing.

There are other CMHC programs but they are of little direct relevance to our present concerns.

Since changes in programs are forthcoming, CMHC did not think it worthwhile to send detailed explanations of programs as they are at present. The descriptions of CMHC programs in the latest available CHMC Year End Review for New Brunswick 1984 will perhaps suffice for our current general purposes as well as help us appreciate any future changes:

NHA Mortgage Insurance

The National Housing Act (NHA) provides for insurance of loans made by approved lenders. These are private companies such as chartered banks, life insurance companies, trust companies, loan companies, credit unions and caisses populaires authorized by the federal government to lend under the terms of the Act.

NHA insured loans are available for the construction or purchase of a newly-built home or the purchase and improvement

if required, of an existing dwelling. Loans may also be made to builders for the construction of houses for sale which are registered under a home warranty program.

Direct loans from CMHC are available only in those areas not normally served by an approved lender.

Social Housing (note CMHC is currently renegotiating social housing programs with the provinces)

The Corporation through section 56.1, the Non-Profit and Co-operative Housing programs, of the National Housing Act (NHA) assists people who have difficulty finding affordable or suitable housing. The program supports the efforts of community sponsored groups whose members take responsibility for planning and operating modest housing on their own behalf or for families and individuals of low and modest incomes. The assistance made available to these groups comes in various forms.

The Corporation makes available financial assistance to allow development of a proposal to the point where a loan application can be made. As most non-profit or co-operative groups have limited equity CMHC can then make available mortgage insurance up to 100 per cent of agreed to costs of the project. Most important of all, is the assistance made available to subsidize mortgage payments. This assistance takes the form of an interest rate write down. This has the effect of reducing rents, especially for low income tenants.

Residential Rehabilitation Assistance Program

Loans under this program are available to homeowners and landlords within designated areas wishing to upgrade their residential buildings.

The program is primarily delivered by agents and can be subdivided into four main parts, two of which are based on geography (Urban & Rural) and two on tenure (Homeowner & Rental). In the Province of New Brunswick all rural areas of less than 2,500 population have been designated as eligible for participation. Within these rural areas the New Brunswick Housing Corporation, is the agent in the delivery of the program. In those designated urban centers where the program is active, the local municipal authorities sometimes play the role of delivery agent.

Housing Technology Incentives Program

This program encourages the development of new ideas to improve the performance of housing and to make the experience gained available to the housing industry and to the public. Grants are available to any Canadian individual or company, except groups sponsored or funded by government, with a well-developed, novel idea which shows promise of direct beneficial application to the housing industry. The assistance is to be used to offset the costs of testing and demonstrating the product or system.

External Research Program

The program which provides grants for advanced research in the social, economic, legal, environmental, physical or administrative aspects of housing is designed to meet the needs of individual researchers, as well as those in Canadian universities, institutions, private consulting firms, the professions and the housing industry.

Two kinds of grants are offered under the program: small grants to assist researchers wishing to carry out studies for a short period of time and large grants to help researchers carry out more extensive development and analysis.

The External Research Program provided funding for the pioneer study Women and Housing: Changing Needs and the Failure of Policy (1984) by Janet McClain and Cassie Doyle, published by the Canadian Council on Social Development.

New Brunswick Housing Corporation

- delivers certain CMHC programs, such as programs under the National Housing Act (NHA) for Social Housing, Mortgage Insurance and Rehabilitation

- administers public housing

- administers client selection for public housing (family and senior citizen)

- administers home improvement loans, basic shelter loans, rural and native housing program.

Programs of direct interest to us (note that the NBHC is currently renegotiating the funding methods of public housing with CMHC)

Home Improvement Loans (provincial monies)

- loans to make repairs to life threatening problems (e.g. involving the foundation, wiring, chimney, roof, plumbing)

- repayment is fixed at an interest rate the client can afford (so that housing costs including heat, taxes and mortgage do not exceed 30% of client's income).

Basic Shelter (provincial monies)

- program provides client with a government built home and a mortgage to repay at a level the client can afford

- client must have an annual income between $5,000 - $13,000 to qualify.

Rural and Native Housing (federal and provincial monies)

- geared to working poor (people with an annual income between $13,000 and $22,000)

- program provides client with a government built, or self-built house following government plans, and a mortgage to repay at a level the client can afford.

Family Public Housing (federal and provincial monies)

The purpose of family housing is to provide safe and sanitary accommodations to families unable to accommodate themselves

adequately in the private sector.

To qualify for family housing a family must have one or more persons related to the head by birth, marriage or legal adoption.

Priority is established through a point system considering present living conditions and present rent among other factors and applications are assessed according to need. Applicants having assets in excess of $8,000 are not normally eligible for family housing as their funds can allow the family to accommodate themselves in the private sector.

All applicants for family housing must have resided in the immediate area of the proposed housing project at least three consecutive months immediately prior to the date of application.

Senior Citizen Rental Housing (federal and provincial monies)

To qualify for senior citizen housing, any individual or couple must be over the age of 65, in reasonably good health, and have assets not exceeding $15,000. However applicants of a slightly lower age may be considered on an individual basis if their proven need is acute.

Priority is established through a point system considering present living conditions, present rent and housekeeping, among other factors.

Each housing project contains laundry facilities, recreational areas, communal lounges and parking facilities. Heat, lights and water are included in the rental charge and each apartment

is equipped with a refrigerator and stove. V.O.N. services are provided in a number of larger projects.

All applicants for senior citizen accommodation must have resided in the province at least six consecutive months prior to date of application.

Department of Income Assistance

This department now delivers the Rental Assistance Program (which was under the NBHC prior to the government reform).

This program provides direct cash subsidies to qualifying senior citizens and disabled persons living in private rental accommodations, so as to offset an unreasonable proportion of income being spent on rent.

Studies

Needs Study

January 14, 1986 Minister for CMHC, Bill McKnight, and Minister of Housing, Jean Gauvin, announced a study on housing needs in N.B. Both agencies will fund the project, which will be undertaken by DPA Groups Inc.

- the study is to:
  provide documentation and analysis to help the development of social housing policies and strategies for the province.

- the study should also:

  permit both federal and provincial governments to identify more accurately the range, types and extent of social housing needs, which now exist, or are likely to arise in the future.

- the question regarding whether the study will include gender-specific data has never been answered.

Rural and Small Town Study Program

- under way at Mount Allison University
- study of Atlantic provinces
- funded by CHMC
- includes a 3 phase study on single-parent families:

  1) incidence of single-parent families in rural areas and small towns
  2) profile of single-parent families in defined areas (collection of socio-eco. data)
  3) evaluation of housing needs of single parents; evaluation of housing programs; recommendations to four Atlantic provinces and CMHC

- draft of 3rd phase targeted for fall 1986

Groups

Groups directly and actively involved with housing issues in general, or as they relate to women:

- Fredericton Joint Housing Committee
- Community Coalition on Housing, YWCA, Saint John

The Anti-Poverty Organization in Fredericton, the New Brunswick Association of Social Workers and the Services juridiques communautaires in Dieppe have offered support to groups examining housing problems.

Relevant legislation

National Housing Act (federal)
Canada Mortgage and Housing Corporation Act (federal)
Financial Administration Act (federal)
New Brunswick Housing Act
Residential Tenancies Act (provincial)

Some N.B. Housing Statistics

N.B. Apartment Vacancy Rate

	'85 Oct.	'85 April	'84 Oct.
Saint John	3.1	4.3	4.5
Fredericton	2.8	1.8	0.5
Moncton	1.4	1.4	0.8
Campbellton	14.5	4.5	N/A
Bathrust	15.9	11.2	1.7
Edmundston	4.4	0.6	0.6
Sussex	2.3	0.0	N/A
Newcastle	0.4	2.6	N/A
Chatham	7.3	7.5	N/A

CMHC, October, 1985

N.B. Housing Prices

MULTIPLE LISTING SERVICE ACTIVITY

	Fredericton	Saint John	Moncton	N.B.(Avg.)
Average Price				
September '84	60,793	53,039	54,842	56,224
December '84	58,584	59,689	59,708	59,327
March '85	63,223	-	52,993	-
June '85	62,900	57,510	59,509	60,003
September '85	63,655	54,725	56,735	58,372

CMHC, October, 1985

TABLE 2G

COMPARISON OF FEMALE AND MALE RENTERS, 1980
WITHIN PROVINCES AND RENT-TO-INCOME RATIOS

(Per Cent)

	All Renters*		Rent-to-Income Ratios			
			Female		Male	
Province	Female	Male	Less than 30%	More than 30%	Less than 30%	More than 30%
Newfoundland	35.3	14.7	65.3	34.7	79.4	20.6
Prince Edward Island	46.9	17.7	58.3	41.7	78.1	21.9
Nova Scotia	49.2	18.8	65.0	35.0	87.8	12.2
New Brunswick	53.9	18.8	56.9	43.1	84.6	15.4
Québec	73.8	36.9	68.4	31.6	89.3	10.7
Ontario	61.3	28.1	62.4	37.6	82.8	17.2
Manitoba	61.5	21.6	58.4	41.6	83.8	16.2
Saskatchewan	50.7	19.9	56.3	43.7	81.6	18.4
Alberta	63.3	29.8	50.2	49.8	78.0	22.0
British Columbia	61.0	26.4	53.8	46.2	81.7	18.3
All Canada	63.3	28.9	61.8	38 2	84.6	15.4

Source: HIFE, CMHC: 1982

*Note: Derived from Table 3C

TABLE 2C

HOUSING TENURE FEMALE AND MALE, 1980
COMPARISON FOR EACH PROVINCE

(Per Cent)

	Homeowner with Mortgage		Homeowner without Mortgage		All Homeowners		Renters		By Province	
Province	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M
Newfoundland	6.8	25.3	57.8	60.0	64.6	85.3	35.3	14.7	0.8	1.0
Prince Edward Island	18.7	40.4	34.4	41.9	53.1	82.3	46.9	17.7	0.3	0.3
Nova Scotia	8.9	37.8	41.9	43.4	50.8	81.2	49.2	18.8	2.6	2.2
New Brunswick	10.5	39.7	35.6	41.6	46.1	81.3	53.9	18.8	2.4	1.8
Québec	8.9	39.2	17.3	23.9	26.2	63.1	73.8	36.9	30.8	33.3
Ontario	14.2	43.6	24.5	28.3	38.7	71.9	61.3	28.1	34.7	35.9
Manitoba	11.6	41.5	26.9	36.9	38.5	78.4	61.5	21.6	5.0	3.1
Saskatchewan	12.6	35.4	36.7	44.7	49.3	80.1	50.7	19.9	3.3	2.8
Alberta	14.4	44.2	22.3	26.0	36.7	70.2	63.3	29.8	8.4	9.1
British Columbia	14.4	48.6	24.7	25.0	39.1	73.6	61.0	26.4	11.8	10.6
All Canada	12.3	42.0	24.4	29.2	36.7	71.2	63.3	28.9	100.0	100.0

Source: HIFE, CMHC: 1982

TABLE 2J

WOMEN ACCOMMODATED* BY NHA SOCIAL HOUSING PROGRAMS

(Number and Per Cent)

	Public Housing (Section 40 and 43)	Non-profit and Cooperative Housing (Section 15 and 34.18)	(Section 56.1) and Québec	Total	By Province (per cent)
Single Women					
Newfoundland	640	400	30	1,070	1.2
Prince Edward Island	293	—	14	307	0.3
Nova Scotia	3,717	1,307	36	5,060	5.7
New Brunswick	1,374	1,719	359	3,452	3.9
Québec	9,326	7,838	3,262	20,426	23.1
Ontario	24,664	7,860	996	33,520	38.0
Manitoba	4,399	1,577	373	6,349	7.2
Saskatchewan	4,793	1,669	270	6,732	7.6
Alberta	2,108	719	306	3,133	3.5
British Columbia	1,470	6,204	597	8,271	9.4
Canada	52,784	29,293	6,243	88,320	86.9
	87.4	86.4	86.0		
All Single Persons	60,421	33,908	7,271	101,599	

A Fredericton example

STATISTICS IDENTIFYING THE NATURE OF THE HOUSING PROBLEM (from a brief by the Fredericton Affordable Housing Steering Committee, September, 1985)

The housing needs of low income people in Fredericton are best discussed under the headings; A. Affordability, B. Market Conditions, C. Adaquacy and Suitability.

A. Affordability - The Provincial Department of Social Services has provided us with the following statistics on housing costs for social assistance clients. There are approximately 965 social assistance recipients in the Fredericton area. Amazingly, on the average they are paying 43% to 60% of their incomes on rent. Data from the computer was broken down into four family type units. These figures are all the more striking when we recognize that Canada Mortgage and Housing identifies anyone paying more than 30% of their income on housing as being in a housing crisis situation.

FAMILY TYPE	BASED ON # STUDIES	AVER. MTHLY INCOME	AVER. RENT	% TOTAL INCOME ON RENT
1 person unit	211	$351	$211	60%
2 person unit	39	$505	$219	43%
1 parent unit	551	$582	$286	49%
2 parent unit	128	$593	$265	45%

As well, it should also be remembered that since the amount of disposable income is very low for these people the amount of money left over after payment of rent is in many cases insufficient to live a normal life. Furthermore, CMHC statistics indicate that as of the spring of this year (1985) the average rental for a one bedroom apartment is $373.00 per month, putting the majority of social assistance recipients in a very difficult position concerning apartment rentals. Indeed, only 11% of all one bedroom units in the city (or 84 units) were rented for under $300.00 per month (only 3% of two bedroom units, and 1% of three bedroom units came in under the $300 figure). Clearly, the average social assistance recipient would be hard pressed to find affordable accomodations.

Averages do not tell the whole story, however. There are always many people on the extreme end of the above statistics who are suffering undue hardship. Note particularly that of the 929 cases studied, over 95% of these were paying 45% of income or more on housing. Social Services also provided us with four individual case studies from the extreme end of the above statistics.

TYPE OF HOUSEHOLD	INCOME	RENT	% RENT TO INCOME
1. Single Parent with three teen-age children	516.50	365.00	61%
2. Single parent with four children	612.00	434.00	70%

...cont'

TYPE OF HOUSEHOLD	INCOME	RENT	% RENT TO INCOME
3. Single parent with two teen-age children	571.00	425.00	74%
4. Two parent family with three children	576.50	500.00	86%

As of September 1, 1985, the Department of Social Services began three new programs for social assistance recipients. Those clients who qualified for the new programs had an increase in their rate of assistance. Since the affordability problem is so drastic the increase would only minimally affect the housing crises many recipients are experiencing.

4NL

Advisory Council on the Status of Women
Conseil consultatif sur la condition de la femme

Document d'information sur le logement

Préparé ~~pour~~ par le Conseil
consultatif sur la condition de la femme
du Nouveau-Brunswick

Février 1986

880 Main St., Suite 210, Moncton, N.B. E1C 1G4 / (506) 388-9660, 1-800-332-3087 / 880, rue Main, Moncton, N.-B. E1C 1G4

Document d'information

Les problèmes de logement - en général 2
- des femmes en particulier 2

La Société canadienne d'hypothèques et de logement 10

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick 15

Le ministère de l'Aide au revenu 19

Les études sur le logement en cours au Nouveau-Brunswick 19

Les groupes qui s'occupent activement des questions de logement 20

La législation 21

Des statistiques relatives au logement au N.-B. 21

Les problèmes de logement

Les problèmes d'ordre général

- le manque de logements locatifs abordables

- des taux d'inoccupation faibles des logements locatifs et du logement social

- l'inadéquation du logement disponible pour:
  - les familles avec enfants
  - les handicapés
  - les personnes âgées

- l'inadéquation du logement disponible
  - en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité, l'entretien, la propreté, les modèles

Les problèmes de logement des femmes en particulier

- en raison de leur revenu faible ou modique, les femmes ont de la difficulté à obtenir un logement convenable et abordable.

- les femmes dont le revenu est faible ou modique et qui sont cheffes de famille mono-parentales et/ou en période de transition (ex. pour des raisons de rupture de mariage ou de violence domestique) et/ou handicapées sont plus susceptibles d'envisager des difficultés d'ordre pratique dans leur recherche d'un logement convenable et abordable.

- parce que les femmes âgées sont plus nombreuses que les hommes âgés, elles sont aussi plus nombreuses à envisager des problèmes ou des crises en matière de logement.

- bon nombre de femmes occupant un logement locatif consacrent plus de 30 p. 100 de leur revenu au logement (la SCHL considère que toute personne affectant plus de 30 p. 100 de son revenu au logement est en situation de crise de logement).

Les problèmes relatifs aux études sur le logement en ce qui a trait aux femmes

"Nulle part dans...les informations statistiques les plus détaillées sur les conditions de logement au Canada, il n'est fait état d'une variable indiquant les distinctions en fonction du sexe".

"La majorité des recherches et des études examinées jusqu'à maintenant n'ont pas reconnu la différenciation des besoins en fonction du sexe d'une personne, et plus encore le statut économique de plus de la moitié de la population. Les modèles de demande de logement au Canada se sont toujours fondés sur des définitions assez homogènes et anonymes de la famille et du ménage. Les jeunes femmes célibataires (âgées de moins de 35 ans) étaient considérées comme étant des consommatrices temporaires, n'atteignant qu'un niveau de revenu très marginal durant leurs premières années dans la population active et n'ayant pas d'influence déterminante sur la demande en matière de logement. On prenait pour acquis que les femmes qui

faisaient partie de la population en tant qu'épouses ne constitueraient jamais un groupe très important. De plus, on ne s'attendait pas à ce que des facteurs tels que la santé et le chômage suscitent l'émergence des femmes comme principal soutien de famille et chef économique. Ces prémisses, contrairement aux tendances réelles des années 1970, présentaient une perception irréaliste et statique des femmes. Elles reflètent même jusqu'à un certain point le parti pris des pronostiqueurs en matière de logement, qui étaient majoritairement des hommes.

"Des femmes de tous âges sont des consommatrices principales en matière de logement - célibataires, veuves, principal gagne-pain et soutien de famille ainsi que chefs de famille qui sont les principaux bénéficiaires d'aide gouvernementale en matière de revenu sous forme de paiements de transfert. Pourtant, la documentation économique analysant la demande en matière de logement ne faisait même pas référence à l'importance des femmes dans ce marché." - Janet McClain et Cassie Doyle, Les femmes et le logement, une publication du Conseil canadien de Développement social, 1984.

Les besoins des femmes ne sont pas pris en considération dans les politiques du logement et pis encore, les statistiques de base concernant la situation du logement des femmes ne sont pas disponibles. Par exemple, les femmes mariées qui vivent avec leur mari ne sont pas comptées dans les statistiques (le chef de famille dans un couple marié est le mari dans les statistiques, 1980). Or, nous n'avons des statistiques que pour les femmes ne vivant pas avec un mari, c'est-à-dire les femmes seules, les femmes chefs de famille, les femmes vivant avec d'autres femmes). Ces statistiques ne sont pas comparables

aux statistiques relatives aux hommes car celles-ci comprennent les hommes mariés vivant avec leur épouse. Cependant, nous pouvons donner un aperçu des conditions de vie et de logement des femmes ne vivant pas avec un mari, ou pour les identifier de façon plus positive, des femmes consommatrices principales en matière de logement.

On sait que 43% des femmes âgées de plus de 15 ans au N.-B. ne vivent pas avec un mari (158,660 vivent avec un mari alors que 107,165 ne le font pas, selon le recensement de 1982). Or, les statistiques qui suivent font état des conditions de vie du 43% de la population féminine du N.-B. qui sont des femmes consommatrices principales en matière de logement (f.c.p.l.).

Comment sont logées les femmes?

Au N.-B., en 1980, 46% des femmes consommatrices principales en logement (femmes seules, chefs de familles, etc.) étaient propriétaires de leur logement, comparativement à 81% des hommes (de tous les hommes). On peut donc déduire que 54% de ces femmes, ou la majorité, étaient locataires, comparativement à 19% de tous les hommes. Une proportion élevée (43.1%) des femmes (f.c.p.l.) qui étaient locataires au N.-B. consacraient plus de 30% de leur revenu au logement (la SCHL dit que quiconque consacre plus de 30% au logement est en situation de crise). Seulement 15% des hommes locataires utilisaient plus de 30% de leur revenu pour le logement (Statistique Canada, 1980).

Nous pouvons donc conclure que la majorité des femmes du N.-B. qui sont seules, chefs de famille, bref, qui ne vivent pas avec un mari, sont des locataires, et que bon nombre de ces femmes

locataires doivent affecter une partie excessive de leur revenu à leur logement.

Les femmes consommatrices principales en logement (f.c.p.l.) du N.-B. sont plus souvent propriétaires que dans le reste du pays: sur le plan national, 37% des f.c.p.l. sont propriétaires, alors qu'on en compte 46% au N.-B. Ces chiffres sont conformes à la situation du N.-B. en général: 76% de tous les logements sont occupés par le propriétaire (seule Terre-Neuve a un taux plus élevé, 82%), comparativement au taux national de 63%.

Conditions de logement

Même si les statistiques des conditions de logement selon le sexe du propriétaire/locataire ne sont pas disponibles, nous savons que le N.-B. et l'I.-P.-E. ont le pourcentage le plus élevé de logements ayant besoin de réparations importantes, soit 18.9%. La moyenne provinciale est de 12.9%. Le N.-B. s'est mérité cette place peu enviable, aussi bien en ce qui a trait aux logements de propriétaires/occupants (20%) qu'à ceux des locataires (15.7%). (SCHL, 1982).

Les programmes de logement social

Les femmes ont été les premières bénéficiaires des programmes de logement social au N.-B. et au Canada. En 1980, près de 3,500 femmes seules et 1,150 mères de familles ont bénéficié des programmes de logement public ou de logement coopératif et sans but lucratif au N.-B. Presque toutes les personnes seules et les chefs de familles monoparentales bénéficiant des programmes de logements sociaux sont des femmes.

Un sondage effectué par la SCHL en 1981 démontrait que 60 p. 100 des ensembles de logements sociaux (ceux construits dans les années 1950 et 1960 - des ghettos) étaient occupés par des femmes cheffes de famille mono-parentale et des femmes seules. De plus, les demandes de logement social des familles dirigées par une femme surpassaient en novembre toutes les autres demandes à travers le pays.

Ailleurs au Canada, les programmes de logement coopératif et sans but lucratif de la SCHL, qui sont les principaux programmes permanents de l'agence pour les personnes à faible revenu, ont servi à des groupes de femmes pour mettre sur pied des maisons de transition, des logements de deuxième étape, etc. Aucun groupe de femmes du N.-B. a fait une telle demande, bien que des groupes de personnes âgées et d'handicapés mentaux en ont profité. (SCHL, 1982).

Le revenu des femmes

En 1981, le revenu moyen des femmes du Nouveau-Brunswick était de 7 546$, comparativement à celui de 14 998$ des hommes. Dans les provinces de l'Atlantique, le revenu moyen des familles dirigées par un homme (couples mariés avec ou sans enfants) était de 24 243$, alors que pour les familles dirigées par une femme (familles mono-parentales dirigées par une femme avec enfants non-mariés), le revenu moyen était de 11 931$. 58,6 p. 100 de ces familles mono-parentales dirigées par une femme étaient cantonnées dans la catégorie de revenu de 10 000$ et moins par an, comparativement à seulement 16,2 p. 100 des familles dirigées par un homme. Seulement 8,9 p. 100 des familles dirigées par une femme avaient un revenu annuel de plus de 25 000$ (et seulement 1,9 p. 100 ayant un revenu annuel

de plus de 40 000$), alors que la proportion des familles dirigées par un homme était de 40,7 p. 100 (et 12,7 p. 100 ayant un revenu annuel de plus de 40 000$).

On signale certains problèmes quant à la valeur de ces données. Les statistiques relatives aux familles dirigées par un homme comprennent les familles ayant un ou deux salaires, alors que presque toutes les familles dirigées par une femme n'en ont qu'un seul. Statistique Canada s'obstine à rassembler de telles données, ce qui rend impossible l'établissement de comparaisons justes et claires. Les données qui doivent être rassemblées sont: le revenu annuel moyen des familles mono-parentales selon le sexe du parent; et le revenu annuel moyen des familles bi-parentales selon le(s) sexe(s) du(des) salarié(s) (le revenu du parent masculin, du parent féminin, des deux parents).

En dépit de ces lacunes, les statistiques démontrent que le revenu des familles dirigées par une femme est tellement faible qu'elles n'ont certainement pas accès à un logement adéquat.

Les besoins en logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement évalue les besoins essentiels en matière de logement au moyen des trois critères suivants:

1. COUT - Est-ce que des logements abordables sont disponibles?

2. QUALITE DU LOGEMENT - Le logement répond-t-il aux normes d'hygiène et de sécurité?

3. ADEQUATION - Le logement disponible répond-t-il aux besoins des familles?

Les personnes ayant des besoins essentiels en matière de logement sont les membres des groupes suivants: les assistés sociaux (y compris, les personnes seules déplacées, les familles mono-parentales et les familles bi-parentales), les travailleurs mal-rémunérés, les handicapés physiques, les citoyens âgés ayant un revenu fixe et les personnes mentalement handicapées.

Une étude sur les "besoins essentiels en matière de logement" que le SCHL a effectué en 1981 confirme que les femmes ont de sérieux problèmes de logement. La recherche démontre que les types de ménage les plus défavorisés sont les familles mono-parentales dirigées par une femme et les femmes seules. Les besoins essentiels en matière de logement chez ces deux groupes étaient deux fois plus prononcés que chez leurs homologues masculins (SCHL Housing Affordability Problems and Housing Need in Canada and the United States: A Comparative Study, Ottawa, 1981).

De plus, la SCHL a récemment évalué ses programmes d'aide au logement sans but lucratif et aux coopératives d'habitation (SCHL, article 56.1, Evaluation du Programme de logement coopératif et sans but lucratif 1983) et a trouvé des distinctions remarquables entre les sexes (35 p. 100 des familles mono-parentales dirigées par une femme et 30 p. 100

des femmes seules ont des besoins essentiels en matière de logement, comparativement à 17 p. 100 des familles mono-parentales dirigées par un homme et 19 p. 100 des hommes seuls).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement

La constitution en société d'Etat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) date du 1er janvier 1946. La loi fédérale qui l'a créée lui donne un pouvoir d'intervention, au nom du gouvernement du Canada, dans toutes les questions définies par les lois sur l'habitation, et principalement, par la Loi nationale sur l'habitation (LNH). Actuellement, la SCHL rend compte au Parlement de ses activités par l'intermédiaire de Bill McKnight, ministre du Travail.

Les activités de la SCHL sont régies par la Loi nationale sur l'habitation et son Règlement, la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, pour certaines questions, par la Loi sur l'administration financière. Ces textes législatifs constituent davantage des moyens d'action que des contraintes et des règles universelles. Ils dotent la Société de la souplesse voulue pour faire face aux situations diverses des régions et aux problèmes courants.

La mission de la SCHL, formulée dans la Loi nationale sur l'habitation, consiste à favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie. En outre, la SCHL et la LNH sont des instruments dans la réalisation des objectifs du gouvernement en matière de croissance économique, de création d'emplois et d'économies d'énergie.

En vertu des dispositions de la LNH, la Société est habilitée, au nom du gouvernement, à instituer un système d'assurance-prêt hypothécaire; à acheter des terrains à des fins d'aménagement public; et à aider les Canadiens, principalement par des prêts et des contributions, à se loger décemment, que ce soit comme propriétaires-occupants, locataires ou membres d'associations coopératives, et à améliorer les logements existants ainsi que la qualité de leurs collectivités. Dans un contexte plus général, elle est mandatée pour améliorer la qualité des habitations et de l'urbanisme, par le biais de la recherche et du développement, de la dissémination des données utiles, et elle joue un rôle de conseiller du gouvernement pour l'élaboration de la politique.

Les activités de la Société se divisent en trois catégories, établies sur le modèle de sa structure juridique et financière: les fonds gérés, l'administration de l'actif et services à des tiers, et les programmes du gouvernement (Rapport annuel de la SCHL, 1984).

Les programmes de la SCHL comprennent le Logement social (ex. le logement public, le logement pour les ruraux et les autochtones, le logement coopératif et le logement sans but lucratif), la Remise en état et conservation des logements (ex. Programme d'aide à la remise en état des logements - PAREL), la Recherche, le développement et l'information (ex. le Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel, le Programme de recherche extérieure) et le Logement du marché. Les objectifs du logement du marché sont d'encourager la construction locative dans les régions où les taux d'inoccupation étaient les plus bas, d'aider les propriétaires

en difficultés financières au moment du renouvellement de leur hypothèque à un taux d'intérêt plus élevé, et de stimuler la construction d'habitations neuves comme moyen de créer des emplois et de rendre les logements plus abordables.

La SCHL offre d'autres programmes sur lesquels nous ne nous attarderons pas parce qu'ils ont peu de rapport avec nos préoccupations.

Comme la SCHL prévoit des changements à ses programmes, elle a jugé inutile de nous faire parvenir des explications détaillées des programmes en vigueur. On retrouve les descriptions les plus récentes des programmes de la SCHL dans le Rapport de fin d'année 1984 pour le Nouveau-Brunswick. Ces descriptions pourraient répondre à nos besoins actuels, en plus de nous aider à évaluer les changements futurs:

Assurance hypothécaire aux termes de la LNH

La Loi nationale sur l'habitation (LNH) permet d'assurer des prêts consentis par les prêteurs agréés. Ces derniers sont des entreprises privées comme les banques à charte, les sociétés d'assurance-vie, les sociétés de fiducie, les sociétés de prêts, les caisses populaires et les "credit unions" autorisées par le gouvernement fédéral à prêter de l'argent aux termes de la Loi.

Les prêts assurés aux termes de la LNH sont offerts pour la construction d'une maison ou l'achat d'une maison neuve, ou encore pour l'achat et l'amélioration s'il y a lieu d'une maison existante. Les prêts peuvent être consentis aux

entrepreneurs de construction de maisons incrits au programme de garantie des maisons neuves.

Les prêts directs de la SCHL ne sont offerts que dans les régions qui ne sont pas habituellement desservies par un prêteur agréé.

Logement social (à noter que la SCHL renégocie présentement les programmes de logement social avec les provinces)

Par l'intermédiaire de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) et de ses programmes d'aide au logement sans but lucratif et aux coopératives d'habitation, la Société aide les personnes qui ont des difficultés à se dénicher un logement convenable à un prix abordable. Le programme appuie les efforts des groupes parrainés localement dont les membres décident de prendre en charge la planification et l'exploitation de logements à prix modérés pour eux-même, ou pour des familles et des particuliers à faibles et à moyens revenus. L'aide offerte à ces groupes revêt diverses formes.

La Société offre aux groupes une aide financière qui leur permet de faire les travaux de préparation nécessaires pour présenter une demande de prêt. Comme la plupart des groupes sans but lucratif et des coopératives ne disposent pas habituellement de la mise de fonds nécessaire, la SCHL peut assurer l'hypothèque jusqu'à concurrence de 100 pour cent du coût convenu du projet. L'aide offerte pour subventionner les paiements hypothécaires a plus d'importance que toute autre. En effet, cette aide prend la forme d'une réduction du taux d'intérêt, ce qui contribue à faire baisser les loyers, particulièrement ceux des locataires à faible revenu.

Programme d'aide à la remise en état des logements

Les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs des régions désignées qui désirent améliorer leur habitation peuvent obtenir des prêts aux termes de ce programme.

Le programme dont l'activité est principalement assurée par des représentants, peut être divisé en quatre grandes composantes, dont deux sont fondées sur la géographie (urbain et rural) et deux sur le mode de propriété (propriétaires-occupants et locataires). Au Nouveau-Brunswick, toutes les localités rurales de moins de 2500 habitants sont désignées. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick est chargée d'assurer pour la SCHL la prestation du programme dans les régions rurales. Dans les centres urbains désignés, les conseils municipaux locaux assurent parfois l'exécution du programme.

Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel

Ce programme a pour but d'inciter à mettre en valeur de nouvelles idées qui peuvent améliorer le rendement de l'habitation et faire profiter l'industrie de l'habitation et le public de l'expérience acquise. Toute personne ou entreprise canadienne qui présente une nouvelle idée ou un nouveau concept qui est de nature à améliorer directement l'industrie de l'habitation peut bénéficier d'un aide financière. Les organismes parrainés ou financés par le gouvernement ne sont pas admissibles. Cette aide financière doit servir à compenser le coût des essais et des applications pratiques d'un produit ou d'un système proposé.

Programme de recherche extérieure

Ce programme qui prévoit des subventions pour des projets de recherche avancée qui touchent à l'environnement résidentiel et aux domaines social, économique, physique, juridique et administratif de l'habitation, est mis en oeuvre afin de répondre aux besoins des personnes qui font de la recherche et des chercheurs dans les universités canadiennes, les établissements, les sociétés privées d'experts-conseils, les professionnels et dans l'industrie de l'habitation.

Le Programme offre deux genres de subvention: de petites subventions pour aider les chercheurs qui désirent mener des études pendant une courte période et des subventions plus considérables pour ceux qui effectuent des études et des analyses plus approfondies.

Le Programme de recherche extérieure a subventionné la publication du Conseil canadien de Développement social, Les femmes et le logement: nouveaux besoins et insuccès d'une politique (1984), étude effectuée par Janet McClain et Cassie Doyle.

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick assure:

- l'administration de certains programmes de la SCHL, dont ceux qui sont régis par la Loi nationale sur l'habitation (LNH), c'est-à-dire le logement social, l'assurance hypothécaire et la remise en état des logements

- l'administration du logement public

- la sélection des clients de logement public (pour les familles et les personnes âgées)

- l'administration des prêts pour l'amélioration de maisons, des prêts pour le logement de base et du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones.

Les programmes qui nous intéressent (à noter que la SHNB renégocie présentement avec la SCHL le mode de financement du logement public)

Prêts pour l'amélioration de maisons - (financement provincial)

- les prêts servent à des réparations de l'un ou l'autre des aspects suivants; la charpente, le système de chauffage, l'électricité, la plomberie et la protection contre l'incendie.

- l'intérêt est fixé à un taux abordable pour le client (de sorte que le coût du logement, y compris, le chauffage, les taxes et l'hypothèque, ne dépasse pas 30 p. 100 du revenu du client).

Logement de base (financement provincial)

- le programme fournit au client une maison construite par le gouvernement et un prêt hypothécaire abordable

- pour y être admissible, le revenu du client doit se situer entre 5 000$ - 13 000$.

Logement pour les ruraux et les autochtones (financement fédéral et provincial)

- le programme vise le groupe des travailleurs mal rémunérés (le revenu annuel se situant entre 13 000$ et 22 000$)

- le programme favorise l'accession à la propriété, que ce soit une construction du gouvernement ou autre, et assure que la dette hypothécaire soit abordable pour l'acheteur.

Logements publics pour les familles (financement fédéral et provincial)

Le logement familial a pour but d'assurer un logement qui respecte les normes de sécurité et d'hygiène aux familles qui ne peuvent trouver un logement convenable par l'intermédiaire du secteur privé.

Pour être admissible à l'aide au logement familial, une famille doit compter au moins un de ses membres qui a des liens de parenté, par la naissance, le mariage ou l'adoption, avec le chef du ménage.

La liste des requérants prioritaires est dressée d'après un système de points qui tient compte entre autres des conditions actuelles de vie et du loyer actuel et on évalue les demandes d'après les besoins. Les requérants dont les avoirs sont évalués à plus de 8000$ ne sont pas habituellement admissibles à l'aide au logement familial car leurs fonds peuvent leur permettre de se procurer un logement convenable par l'intermédiaire du secteur privé.

Tous les requérants de l'aide au logement familial doivent avoir résidé dans la région immédiate de l'ensemble d'habitation prévu au moins trois mois consécutifs avant la date de la demande.

Logements locatifs pour les personnes âgées (financement fédéral et provincial)

Pour être admissible à l'aide au logement pour les personnes âgées, le particulier ou le couple doit être âgé de plus de 65 ans, être en assez bonne santé et posséder des avoirs ne dépassant pas 15 000$. Toutefois, les demandes de requérants un peu moins âgés pourront être étudiées sur une base individuelle si leur situation de besoins ne fait aucun doute.

La liste des requérants prioritaires est dressée conformément à un système de points qui tient compte entre autres des conditions actuelles de vie, du loyer actuel et de la capacité d'entretenir un logement.

Chaque immeuble d'habitation comprend une salle de lavage, des aires de loisirs, des salons communs et un stationnement. Le coût du chauffage, de l'éclairage et de l'eau sont compris dans le loyer et chaque appartement est doté d'un réfrigérateur et d'une cuisinière. Un certain nombre de grands ensembles d'habitation offrent les services du VON.

Les requérants à l'aide au logement pour les personnes âgées doivent habiter dans la province depuis au moins six mois consécutifs avant la date de la demande.

Ministère de l'Aide au revenu

C'est maintenant ce ministère qui administre le Programme d'aide au logement locatif (avant la réforme gouvernementale, il était administré par la SHNB).

Le Programme assure une aide financière directe aux personnes âgées et aux personnes handicapées qui habitent dans des logements locatifs privés et prend la forme d'un versement comptant. Le but est d'éviter qu'une trop grande proportion du revenu soit consacrée au loyer.

Les études

L'étude des besoins

Le 14 janvier 1986, le ministre responsable de la SCHL, Bill McKnight et le ministre de l'Habitation, Jean Gauvin ont annoncé qu'une étude des besoins en matière de logement au N.-B. serait effectuée. Le projet est financé par les deux organismes et sera entrepris par le DPA Groups Inc.

- les objectifs de l'étude sont de fournir la documentation et une avanlyse en vue de développer des politiques et des stratégies en matière de logement social dans la province.

- l'étude devrait également:

  permettre aux gouvernements fédéral et provincial d'identifier avec plus de précision l'étendue, le genre et l'importance des besoins actuels et futurs en matière de logement social.

- il reste à savoir si l'étude comprendra des données en fonction du sexe

Programme d'étude des régions rurales et des petites villes

- l'étude est en cours à l'Université Mount Allison
- elle porte sur les provinces de l'Atlantique
- elle est financée par la SCHL
- elle comprend une étude des familles mono-parentales (en trois étapes):

  1) l'incidence de familles mono-parentales dans les régions rurales et dans les petites villes

  2) le profil des familles mono-parentales dans des régions données (rassemblement de données socio-économiques)

  3) l'évaluation des besoins des familles mono-parentales en matière de logement; l'évaluation des programmes de logement; des recommandations aux quatre provinces de l'Atlantique et à la SCHL

- la rédaction des évaluations (3ème étape) est prévue pour l'automne 1986.

Les groupes

Les groupes qui travaillent directement et activement sur les questions de logement en général, ou spécifiquement sur la

question du logement des femmes:

- le Fredericton Joint Housing Committee
- le Community Coalition on Housing, YWCA, Saint-Jean

Un organisme de lutte contre la pauvreté, le Anti-Poverty Organization de Fredericton, l'Association des travailleurs sociaux du Nouveau-Brunswick et les Services juridiques communautaires à Dieppe ont tous offert leur support aux groupes qui s'occupent des problèmes de logement.

La législation afférente au logement

Loi nationale sur le logement (fédéral)

Loi sur la société canadienne d'hypothèques et de logement (fédéral)

Loi sur l'administration financière (fédéral)

Loi sur l'habitation au Nouveau-Brunswick

Loi sur la location de locaux d'habitation (provincial)

Statistiques sur le logement au N.-B.

Relevé des appartements inoccupés au N.-B.

	Oct. 1985	Avril 1985	Oct. 1984
Saint John	3.1	4.3	4.5
Fredericton	2.8	1.8	0.5
Moncton	1.4	1.4	0.8
Campbellton	14.5	4.5	-
Bathurst	15.9	11.2	1.7
Edmundston	4.4	0.6	0.6
Sussex	2.3	0.0	-
Newcastle	0.4	2.6	-
Chatham	7.3	7.5	-

SCHL (octobre 1985)

Relevé des prix des maisons au N.-B.

ACTIVITÉ DU SERVICE INTERAGENCES

	Fredericton	Saint John	Moncton	N.-B.(Moyenne)
Prix moyen				
Septembre 1984	60 793	53 039	54 842	56 224
Décembre 1984	58 584	59 689	59 708	59 327
Mars 1985	63 223	-	52 993	-
Juin 1985	62 900	57 510	59 509	60 003
Septembre 1985	63 655	54 725	56 735	58 372

SCHL (octobre 1985)

TABLEAU 2G

COMPARAISON DES FEMMES ET DES HOMMES LOCATAIRES, 1980
PAR PROVINCE ET SELON LE POURCENTAGE DU REVENU CONSACRÉ AU LOYER

(pourcentage)

Province	Ensemble des locataires*		Pourcentage du revenu consacré au loyer			
			Femmes		Hommes	
	Femmes	Hommes	Moins de 30 %	Plus de 30 %	Moins de 30 %	Plus de 30 %
Terre-Neuve	35.3	14.7	65.3	34.7	79.4	20.6
Île-du-Prince-Édouard	46.9	17.7	58.3	41.7	78.1	21.9
Nouvelle-Écosse	49.2	18.8	65.0	35.0	87.8	12.2
Nouveau-Brunswick	53.9	18.8	56.9	43.1	84.6	15.4
Québec	73.8	36.9	68.4	31.6	89.3	10.7
Ontario	61.3	28.1	62.4	37.6	82.8	17.2
Manitoba	61.5	21.6	58.4	41.6	83.8	16.2
Saskatchewan	50.7	19.9	56.3	43.7	81.6	18.4
Alberta	63.3	29.8	50.2	49.8	78.0	22.0
Colombie-Britannique	61.0	26.4	53.8	46.2	81.7	18.3
Canada	63.3	28.9	61.8	38.2	84.6	15.4

Source: Équipement ménager selon le revenu et d'autres caractéristiques, SCHL: 1982.

* Note: tiré du tableau 3C

TABLEAU 2C

MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT PAR LES FEMMES ET LES HOMMES, 1980
COMPARAISON POUR CHAQUE PROVINCE

(pourcentage)

Province	Propriétaires avec hypothèque		Propriétaires sans hypothèque		Ensembles des propriétaires		Locataires		Par province	
	F	H	F	H	F	H	F	H	F	H
Terre-Neuve	6.8	25.3	57.8	60.0	64.6	85.3	35.3	14.7	0.8	1.0
Île-du-Prince-Édouard	18.7	40.4	34.4	41.9	53.1	82.3	46.9	17.7	0.3	0.3
Nouvelle-Écosse	8.9	37.8	41.9	43.4	50.8	81.2	49.2	18.8	2.6	2.2
Nouveau-Brunswick	10.5	39.7	35.6	41.6	46.1	81.3	53.9	18.8	2.4	1.8
Québec	8.9	39.2	17.3	23.9	26.2	63.1	73.8	36.9	30.8	33.3
Ontario	14.2	43.6	24.5	28.3	38.7	71.9	61.3	28.1	34.7	35.9
Manitoba	11.6	41.5	26.9	36.9	38.5	78.4	61.5	21.6	5.0	3.1
Saskatchewan	12.6	35.4	36.7	44.7	49.3	80.1	50.7	19.9	3.3	2.8
Alberta	14.4	44.2	22.3	26.0	36.7	70.2	63.3	29.8	8.4	9.1
Colombie-Britannique	14.4	48.6	24.7	25.0	39.1	73.6	61.0	26.4	11.8	10.6
Canada	12.3	42.0	24.4	29.2	36.7	71.2	63.3	28.9	100.0	100.0

Source: Équipement ménager selon le revenu et d'autres caractéristiques, SCHL: 1982.

TABLEAU 2J (SUITE)

FEMMES QUI BÉNÉFICIENT* DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL DE LA LNH

(nombre et pourcentage)

	Logements publics (articles 40 et 43)	Logements sans but lucratif et coopératifs (articles 15 et 34.18)	(article 56.1 et le Québec)	Total	Par province (pourcentage)
Mères seules					
Terre-Neuve	1 865	—	4	1 869	4.2
Île-du-Prince-Édouard	97	—	2	99	0.2
Nouvelle-Écosse	1 266	30	5	1 301	2.9
Nouveau-Brunswick	1 049	32	51	1 132	2.5
Québec	4 547	506	1 490	6 543	14.7
Ontario	19 479	2 827	433	22 739	51.1
Manitoba	3 039	247	8	3 294	7.4
Saskatchewan	1 401	130	122	1 653	3.7
Alberta	2 382	408	156	2 946	6.6
Colombie-Britannique	2 295	512	141	2 948	6.6
Canada	37 420	4 693	2 410	44 523	
	97.2	91.6	92.9		96.4
Ensemble des parents seuls	38 479	5 122	2 602	46 203	

Source: Classifications spéciales préparées par le bureau national de la SCHL, août 1982.

* Note: Population pondérée, occupants en date du mois de juin 1981.

L'exemple de Fredericton

DES STATISTIQUES POUR IDENTIFIER LA NATURE DES PROBLEMES DE LOGEMENT (extrait d'un mémoire préparé par le Fredericton Affordable Housing Steering Committee, septembre 1985)

Les besoins en matière de logement des personnes à revenu faible sont traités en cinq parties; A. le coût, B. les conditions du marché, C. l'adéquation et la qualité.

A. Le coût - Le ministère provincial des Services sociaux nous a fourni les statistiques suivantes concernant le coût du logement chez les assistés sociaux. La région de Fredericton compte environ 965 clients de l'assistance sociale. Chose étonnante, ils consacrent en moyenne 43 p.

100 de leur revenu au loyer. Les données statistiques ont été divisées en quatre types d'unités familiales. Ces chiffres sont encore plus étonnants, surtout lorsqu'on considère que la Société canadienne d'hypothèques et de logement dit que toute personne consacrant plus de 30 p. 100 son revenu au loyer est dans un état de crise de logement.

COMPOSITION DU MENAGE	BASE SUR ETUDES	REVENU MENSUEL MOYEN	COUT MOYEN	% DU REVENU AFFECTE AU LOYER
1 personne	211	$351	$211	60%
2 personnes	39	$505	$219	43%
1 parent	551	$582	$286	49%
2 parents	128	$593	$265	45%

De plus, rappelons-nous que leur revenu est très faible et une fois qu'ils ont payé leur loyer, il leur reste très peu d'argent pour vivre une vie normale. Aussi, les statistiques de la SCHL du printemps (1985) démontrent que le coût moyen pour un logement locatif ayant une chambre à coucher était de 373$ par mois, ce qui veut dire que les assistés sociaux sont dans une position bien difficile en ce qui a trait aux logements locatifs. En effet, seulement 11 p. 100 de tous les logements locatifs ayant une chambre à coucher (au 84 logements) dans la ville étaient loués pour moins de 300$ par mois (seulement 3 p. 100 des logements à deux chambres à coucher et un p. 100 des logements à trois chambres à coucher étaient loués pour moins de 300$). Il est évident que les assistés sociaux n'ont pas accès à des logements abordables.

Les moyennes ne décrivent tout de même pas toute la situation. De telles statistiques ne rendent pas compte des cas extrêmes de gens qui vivent dans la misère. Notons que des 929 cas examinés, plus de 95 p. 100 consacraient 45 p. 100 de leur revenu au loyer. Le ministère des Services sociaux nous a aussi fourni quatre études de cas au point extrême de ces statistiques.

	COMPOSITION DU MENAGE	REVENU	COUT DU LOYER	% DU REVENU AFFECTE AU REVENU
1.	Famille mono-parentale avec trois adolescents	516.50	365.00	61%
2.	Famille mono-parentale avec quatre enfants	612.00	434.00	70%
3.	Famille mono-parentale avec deux adolescents	571.50	425.00	74%
4.	Famille bi-parentale avec trois enfants	576.50	500.00	86%

Depuis le ler septembre 1985, le ministère des Services sociaux offre trois nouveaux programmes aux assistés sociaux. Ceux qui sont admissibles aux programmes touchent à une augmentation dans leurs prestations. Mais vu la gravité du problème, cette augmentation n'améliore que très peu la crise de logement dans laquelle les assistés sociaux se retrouvent.

*NL